

一城兩房 355萬 今年最平紀錄

香港文匯報訊(記者 黃萃華、顏倫樂)樓價低處未算低,昨日市場流傳,沙田第一城一個實用面積327方呎的兩房單位,今年中放盤時開價375萬元,剛以355萬元成交,創屋苑今年新低價。而剛過去的周六日,市場普遍觀望美國議息結果,加上新盤接二連三推出,令二手市場交投繼續尋底。

市傳剛成交的第一城21座低層H室,實用呎價約10,856元,總成交價較上月底2座低層D室錄得的356萬元再平1萬元。據了解,原業主2011年9月以215萬元買入單位,今次易手仍賺140萬元。此外,沙田第一城一個凶宅同層單位,位於17座低層E室,實用面積451方呎,三房間隔,亦剛以438萬元成交,呎價9,712元,低市價約兩成。據悉單位今年4月時叫價560萬元,意味約8個月時間內單位跌價約122萬元或21%。

苑周六日錄得3宗成交,按周持平,其中新界區有2宗交投,九龍區1宗,而港島區再次捧場。該行總裁廖偉強指,政府最新成交數字顯示樓市有下行趨勢,令買家入市步步為營,加上大部分二手業主議價空間少,與買家所預期有極大對比,相信二手淡靜的氣氛會維持整個12月。

港置高級執行董事伍創業指,元朗兩大新盤成功吸納市場目光,令新界西北區二手市場冰封,僅得港島及九龍區零星成交個案。該行上週錄6宗成交。

市場近日陸續有減價成交。中原地產劉遠清表示,北角港濤軒低層C室,實用面積1,003方呎,4房套間隔,望部分海景。業主叫價1,800萬元,叫價較市價略低,最終以1,750萬元易手,平均呎價17,448元。早前同類中層單位曾以2,490萬元易手,是次成交價大幅回落,也較市價低。

慧安園細單位減95萬

利嘉閣地產劉浩勳表示,將軍澳慧安園1座中層E室,面積約351方呎,業主8月以495萬元放盤,最終以400萬元成交,前後減價95萬元,折合呎價11,396元,成交價略低於市價約10%。此外,美聯物業鄭志權表示,青龍頭景花園21座高層A室三房戶,實用面積約947方呎,業主換樓以約660萬元沽出物業,造價低市價約8%。

二手減價頻現的同時,也有逆市高價成交。美聯物業麥列東指,葵涌居屋寧峰苑506實呎單位,獲綠表造價約350萬元,折合呎價6,917元,造價屬屋苑同類綠表高價。

美聯7屋苑零成交

美聯10大藍籌屋苑約4宗成交,按周也再跌20%,零成交屋苑有7個。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,美國加息呼聲愈來愈近,加上差估署同日公佈樓價、租金指數升勢告終,意味樓市「見頂」轉身下行預期升溫,市場交投更趨審慎。而近日發展商趁加息前「車輪轉」式推盤,其中元朗區兩大焦點新盤發展商更推出多項優惠,搶走二手客源,二手市難以有喘息空間。

其他代理方面,利嘉閣旗下十大指標屋

置業錦囊
國泰地產集團董事
許峻森

墨爾本公寓投資得過?

過去,我跟大家以投資者角度分析海外地產,每每每字也真心直說,而且身體力行。除了實地勘察,更以真金白銀——投資過,所以在這裡寫過的每一篇文章也是用錢換來的。縱使我經常與一些廣告及中介唱反調,但這正是我曾經作出心痛後悔的投資,正因為付出了代價,所以才對本港很多故弄玄虛的海外投資推介會看不過眼,例如最近常有的墨爾本市中心公寓推介會便是其一。

墨爾本是一個很特別的市場,市中心公寓的供應非常充足,根據經濟預測機構BIS Shrapnel資料顯示,墨爾本市中心公寓在2018年便會供應過剩。另《澳洲建築2015-2030年報告》也指澳洲住宅建設熱潮已經達到頂峰,在三年內可能會出現供過於求,而墨爾本會首當其衝,供求量最有可能最快飽和。

令墨爾本市中心公寓供應量過剩的主因是墨爾本中央商業區(簡稱「CBD」)的住宅密度過大,每棟樓至少幾百戶,而且當局工作效率高,容易批出樓花,同一時間可以有大量公寓推出市場,令市場很快就供應過多,而我們在推介會上見到的都是樓花。

租賃市場流動性過大

如果有人按現時情況斷定墨爾本市場沒有供過於求,值得投資,其實只是假象。因為他們沒有考慮到從公寓獲得批准、到這些房屋在兩三年後上市時,自然會變成供過於求。

現時在墨爾本CBD附近的公寓,正因投資房過多,導致租賃市場競爭很大。其中,居民總計大概35萬,絕大多數是外來人口,例如留學生、訪問學者、旅遊者、背囊客、買不起車但在市中心周邊打打工的窮人等,澳洲本地人僅得1.4萬。

這數字代表了什麼?實際上,墨爾本CBD附近的公寓大多數租客為白領、留學生、工人及黑工,導致人口流動性很大,完全稱不上是一個健康的投資市場。大家想想,如果墨爾本市中心僅是商業中心而非主流生活社區,連大多數澳洲本地人都不會去居住,作為業主,投資市中心的公寓,未來打算出售給誰呢?

不確定的低首期付款

在香港的中介,經常一面倒推介樓花給我們,更以「首付只需兩成」作招徠,但大家有否想過,如果幾年後房價下跌,銀行必定會調低該房子的評估值,這對投資者帶來什麼問題?相信大家也猜到,這會導致投資者需要付出更多首期。除此之外,由於樓花或者期房在兩、三年之後才成交,海外銀行到時會否為投資者提供足夠按揭貸款也是未知數,唯一肯定的是,中介的佣金已經袋袋平安。

通菜街巨舖億五放售

香港文匯報訊 位處「女人街」的旺角通菜街1M至1T號華發大廈,地下B1、B2號舖及一樓全層正在放售。物業地舖面積約2,200方呎,一樓部分面積則約7,000方呎,總樓面積共約9,200方呎,現時意向以1.5億元連租約放售,每方呎叫價約1.6萬元。

美聯旺舖營業董事劉啟聰續指,上述地舖部分現時獲燒味茶餐廳以約10萬元租至2016年9月,一樓部分則由火鍋店以約13.2萬元租至2016年11月。

永業中心意向呎價低於1萬

另一方面,美聯商業營業董事劉志威表示,代理上環皇后大道中313號永業中心低層D室放售事宜。單位面積約835方呎,放售價約830萬元,意向呎價約9,940元。劉志威續指,上述單位即將交吉,附設寫字樓裝修。根據該行資料顯示,今年十月,該廈中層A室的成交呎價達10,376元。

港置:工商舖淡靜難突破

對於目前市況,香港置業工商舖資料研究部表示,11月工商舖市場僅錄459宗買賣登記,創近17個月新低,按月亦減少22%。香港置業工商舖行政總裁黃漢成昨日表示,樓市轉冷,連月來整體市場始終欠缺動力大幅上升。而日前歐洲央行宣佈一系列貨幣刺激措施,但美國啟動加息的日子似乎逐漸來臨,投資者及用家短期內傾向作壁上觀;再者,聖誕節節日氣氛漸濃,料12月整體工商舖買賣難有突破。



旺角通菜街罕有逾9,000方呎巨舖放售。

湯文亮：買靚樓要等

香港文匯報訊 資深投資者湯文亮昨日指出,想「買靚樓就要等」。如果不夠錢付首期,他就建議不要入市,如果勉強借財務公司逼「上車」,加息周期來臨將會很難捱。以借500萬元、25年分期、年息2%為例,現月供約22,000元,若加息3厘,月供就變成約30,000元,供款多約8,000元,若以四成收入作供款計算,買家要增加2萬元收入才可以支付新的供款。

過來人經驗「等、忍、狠」

湯文亮在網誌中指出,在今年年初,有年青朋友見到樓價飆升,但不夠資金付首期,結果向財務公司借錢上車,但買樓之後年青人只是

開心了一陣子,現在非常不開心。湯認為,「等、忍、狠」是物業投資者積聚不知多少年的經驗,所謂「等」,就是不夠錢付首期,不等不行,因為會有其他變數,例如樓價下跌,他可能會夠錢付首期,或者政府放寬逆周期措施,從六成變回七成,他又可以夠錢付首期。

他說,現時的情況是,地產商除減價促銷外,更可以為買家提供八成以上按揭,而且減價的幅度頗大,竟然比同區十年樓齡的二手樓有一成至兩成折讓。對於今年沒有買樓,甘心等待的人,他們所得的回報不算少,對於那些不願意等,情願向財務公司借錢上車的人就慘了,他們不但要支付高昂利息,更會因為樓

價貶值,有可能會被財務公司追數。

湯認為,利息始終是影響樓價最重要因素,美國如果三年後加3厘利息,對借錢買樓的人將會是一個沉重負擔,假設現在有人借了500萬買樓,分25年,年利率2厘,他現在每月供款是22,000元,加息3厘屆時年利率是5厘,他每月的供款就變成30,000元,供款多了8,000元,若果以四成收入作供款計算,就要增加兩萬元收入才可以支付新的供款,那些供樓的人是否能夠負擔。

湯文亮補充稱,3厘並不是一個上限,至於現在有物業的人,基本上已經通過過管局要求加息3厘壓力測試,如果加息在3厘以下,他們仍然可以支撐,3厘以上就難說。還有,除非美國聯儲局主席耶倫還有辦法不加息,否則當加息這個程序啟動之後,將會進行一段長時間。

君柏料膺長實明年頭炮



長實元朗世宙(上圖)及新地西營盤明德山售樓處繼續吸引準買家到場。記者 顏倫樂 攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)加息周期臨近,發展商也加緊賣樓步伐,過去兩日兩個在舊新盤都作出加推部署。長實元朗世宙上週六宣佈再度加推150伙,即供折實由407.5萬元起。至於新地西營盤明德山昨日則加推20伙,全部為一房單位,屬原價加推。與此同時,長實繼續積極去貨,旗下何文田君柏最快明年1月初發售,洋房項目元朗媽廷亦有機會同期推

出,力爭不同種類買家。

元朗世宙再加推150伙

趙國雄表示,最近二手樓價最然下跌,但亦偶有高價成交,認為樓市整體無真正落價,二手樓業主未見有特別誘因去減價賣樓。現時二手樓價下跌,主要是政府在按揭方面的限制,以500萬元的樓宇為例,準買家入市前要準備約300多萬元,包括首期四成、印花稅及佣金等,「香港都有幾多市民有300萬,但嗰個個願意一次過弄晒出來呢,呢個我唔敢講。」他坦言二手住宅的競爭力較一手弱,因為發展商能提供到一按八成,二手業主難以做到。即使差估署10月樓價指數下跌,亦只是跌1%至2%,對發展商影響不大。

他建議政府考慮協助市民換樓,因為交投淡靜下,該批業主無法出售他們現居物業,他們又不願意平賣,變成一個「困局」。長實高級營業經理何家欣補充,旗下元朗世宙上週六原價加推150伙,當中141間是2房單位,9間為3房,即供折實由407.5萬元至859.9萬元。項目現時已累售608伙,佔可售單位76%,套現35.8億元。

長實旗下何文田君柏上週獲批出預售文件,趙國雄

說最快明年1月初發售,但若未趕及推出或待農曆年後,即2月尾才發售,而其間或會推出另一規模較細的元朗媽廷,項目僅提供41幢洋房。趙國雄又提到上週政府於賣地加插的兩幅地皮,認為位置相當理想,會「計下數」,認為政府增加土地供應是好事,因為可以保證穩定的樓宇供應。

明德山去貨加推一房戶

另外,新地副董事總經理雷霆表示,西營盤明德山首批單位已售出逾93%,套現超過6億元。樓盤昨日已加推20伙單位,全部為一房單位,屬原價加推,市值共1.7億元。據了解,該批單位定價761.2萬至949.3萬元,呎價24,242元至28,975元,平均呎價約2.66萬元,較首張價單均價2.375萬元,貴約12%。而較第二張價單均價2.62萬元,高約1.5%。

雷霆表示,導致呎價差異的主要原因是加推單位的景觀與樓層與之前有所不同,而加推單位的銷售安排會視乎未來數天的收票情況再作公佈,但最快周末有機會賣樓。新地代理助理總經理陳漢麟表示,山銷售至今,共有10組「大手客」,最大手買家共斥約2,150萬元。

Sell Buy

自由買賣 無須授權

www.MW801.com

英皇金融證券集團
Emperor Financial Capital Group

提供金銀·外匯·股票·期貨交易

縱橫匯海 財經網站
www.MW801.com
(英皇金融證券集團金銀期貨財經網站)

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務部投資顧問之網站

24小時 無須授權
手機 / 網上買賣

電話: 2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

金銀珠寶

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

英皇尊貴理財中心
EMPEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室
Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888
Email: GOLD@MW801.com
QQ/微訊 ID: 268021801